HypoVereinsbank Member of UniCredit

# Immobiliar-Verbraucherdarlehensvertrag
## Information für Verbraucher nach dem Barrierefreiheitsstärkungsgesetz (BFSG)

Name und Anschrift der Bank
UniCredit Bank GmbH
Arabellastraße 12
81925 München

Telefon: 089/378-0

Liebe Kundin / lieber Kunde,

Sie haben Fragen zu unserer Dienstleistung **Immobiliar-Verbraucherdarlehensvertrag**? Hier möchten wir Ihre möglichen Fragen beantworten.

Mit dieser Information erfüllen wir die Anforderungen nach § 14 Absatz 1 Nummer 2 **Barrierefreiheits-stärkungsgesetz (BFSG).** Das BFSG soll die Barrierefreiheit von Produkten und Dienstleistungen sicherstellen, die Unternehmen anbieten. Das heißt: Unternehmen müssen garantieren, dass alle Verbraucherinnen und Verbraucher einen einfachen Zugang zu den angebotenen Produkten und Dienstleistungen haben. Sie sollen dabei nicht auf fremde Hilfe angewiesen sein. Das Ziel ist, dass alle Verbraucherinnen und Verbraucher am Leben in der Gesellschaft teilnehmen können.

Bitte beachten Sie: Diese Information dient dazu, Ihnen unsere Dienstleistung Immobiliar-Verbraucher-darlehensvertrag leicht verständlich zu erläutern. Sie ist **rechtlich nicht verbindlich**. Rechtlich verbindlich sind nur Ihre Vertragsunterlagen.

Diese Information ist in **4 Teile** gegliedert:
– **Teil 1** enthält konkrete Informationen. Hier erläutern wir Ihnen unsere Dienstleistung Immobiliar-Verbraucherdarlehensvertrag.
– Die **Teile 2, 3 und 4** enthalten allgemeine Informationen.
– Sie sind mit unserer Dienstleistung nicht zufrieden? In **Teil 2** informieren wir Sie, welche Möglichkeiten Sie bei einer Beschwerde haben.
– Sie möchten wissen, wie wir mit unserer Dienstleistung die Anforderungen des BFSG erfüllen? In **Teil 3** informieren wir Sie über die Merkmale der Barrierefreiheit unserer Dienstleistung.
– Sie haben Probleme mit der Barrierefreiheit unserer Dienstleistungen? In **Teil 4** informieren wir Sie, an wen Sie sich in diesem Fall wenden können. Sie finden hier Angaben über die zuständige Marktüberwachungsbehörde.

Ihre UniCredit Bank GmbH

# Inhaltsverzeichnis


**1. Erläuterung unserer Dienstleistung ... 3**
1.1 Was ist ein Immobiliar-Verbraucherdarlehensvertrag? ... 3
1.2 Was passiert vor dem Abschluss des Darlehensvertrages? ... 3
1.3 Wie kommt es zum Vertragsabschluss? ... 4
1.4 Wie funktioniert die Auszahlung des Darlehens? ... 4
1.5 Wie sind die Regelungen zur Besicherung des Darlehens? ... 4
1.6 Welche Zinsen werden erhoben? ... 5
1.6.1 Was ist ein gebundener Sollzinssatz ... 5
1.6.2 Was ist ein variabler Sollzinssatz ... 5
1.7 Was ist der effektive Jahreszins? ... 5
1.8 Welche Gesamtkosten entstehen Ihnen bei einem Darlehen? ... 5
1.9 Wie funktioniert die Rückzahlung des Darlehens? ... 6
1.9.1 Was ist ein Annuitätendarlehen ... 6
1.9.2 Was ist ein Tilgungsdarlehen? ... 6
1.9.3 Was ist ein Endfälliges Darlehen? ... 6
1.10 Was passiert bei verspäteten Zahlungen? ... 6
1.11 Ist eine vorzeitige Rückzahlung möglich? ... 7
1.12 Wie sind die Kündigungsbedingungen? ... 7
1.12.1 Wann ist eine ordentliche Kündigung möglich? ... 7
1.12.2 Wann ist eine außerordentliche Kündigung (Kündigung aus wichtigem Grund) möglich? ... 7
1.13 Gibt es ein Widerrufsrecht? ... 8

**2. Ihre Möglichkeiten bei einer Beschwerde ... 8**
2.1 Kundenbeschwerden ... 8
2.2 Außergerichtliche Streitschlichtung ... 8

**3. Merkmale der Barrierefreiheit unserer Dienstleistung ... 9**
3.1 Barrierefreiheit der Dienstleistungen ... 9
3.2 Barrierefreiheit dieser Information ... 9
3.3 Barrierefreiheit von Dokumenten zu unseren Dienstleistungen ... 10

**4. Zuständige Marktüberwachungsbehörde ... 10**

# 1. Erläuterung unserer Dienstleistung

In diesem Teil erläutern wir Ihnen unsere Dienstleistung **Immobiliar-Verbraucherdarlehensvertrag**. Sie erfahren, was die Dienstleistung umfasst und wie diese funktioniert. Dabei gehen wir auf die Begriffe ein, die zum Verständnis und zur Nutzung unserer Dienstleitung wichtig sind.

## 1.1 Was ist ein Immobiliar-Verbraucherdarlehensvertrag?

Ein Immobiliar-Verbraucherdarlehensvertrag (im Folgenden kurz: **Darlehensvertrag**) ist ein Vertrag zwischen einem **Darlehensnehmer** und einem **Darlehensgeber** über ein Darlehen. Der Darlehensnehmer ist eine Verbraucherin oder ein Verbraucher. Der Darlehensgeber ist eine Bank. Der Darlehensgeber gibt dem Darlehensnehmer ein **Darlehen**, also einen bestimmten Geldbetrag zur privaten Verwendung. Als Gegenleistung muss der Darlehensnehmer dem Darlehensnehmer **Zinsen** zahlen. Und er muss das Darlehen dem Darlehensgeber **zurückzahlen**. Der Darlehensgeber vereinbart mit dem Darlehensnehmer im Darlehensvertrag, wie der Darlehensnehmer das Darlehen zurückzahlen soll. Der Darlehensnehmer kann dem Darlehensgeber das Darlehen in Raten zurückzahlen. Oder er kann dem Darlehensgeber das Darlehen am Ende der vertraglich vereinbarten Laufzeit zurückzahlen.

Man spricht von einem **Immobiliar**-Verbraucherdarlehensvertrag, wenn das Darlehen durch ein Grundpfandrecht besichert ist oder dem Erwerb von Eigentum an Immobilien dient. Das heißt: Der Darlehensnehmer erwirbt mit dem Darlehen Eigentum an einem Grundstück, einem Haus oder einer Wohnung. Oder er nutzt das Darlehen für die Errichtung eines Gebäudes. Bei einem Immobiliar-Verbraucherdarlehnsvertrag geht es oft um hohe Darlehensbeträge. Es ist daher immer mit einer **Besicherung** des Darlehens verbunden. Das heißt: Der Darlehensgeber verlangt eine **Sicherheit** vom Darlehensnehmer für sein Darlehen. Gewöhnlich ist die verlangte Sicherheit ein sogenanntes **Grundpfandrecht**. Das kann eine **Grundschuld** oder eine **Hypothek** sein. Wenn der Darlehensnehmer das Darlehen nicht wie vereinbart zurückzahlt, kann der Darlehensgeber den Darlehensvertrag kündigen. Dann gibt die Grundschuld oder die Hypothek dem Darlehensgeber das Recht, die Immobilie zu versteigern.

## 1.2 Was passiert vor dem Abschluss des Darlehensvertrages?

Bevor wir (als Bank) mit Ihnen (als Verbraucherin oder Verbraucher) einen Darlehensvertrag abschließen, müssen wir als Bank bestimmte Pflichten erfüllen. Eine wichtige Pflicht ist, Ihnen bestimmte Informationen zum Darlehensvertrag zu geben. Diese Informationen bezeichnet man als **Vorvertragliche Informationen (VVI).** Zu den VVIs gehört das **Europäische Standardisierte Merkblatt (ESIS-Merkblatt).** Es hilft Ihnen als Verbraucherin oder Verbraucher durch die standardisierte Form dabei, die Angebote von verschiedenen Banken miteinander zu vergleichen.

Zudem haben wir die Pflicht, Ihre **Kreditwürdigkeit** zu prüfen. Dazu fragen wir Sie nach bestimmten persönlichen Daten, zum Beispiel nach Ihrem Einkommen, Ihren Ausgaben und Ihrem Vermögen. Auf dieser Grundlage führen wir eine Kreditwürdigkeitsprüfung durch. Nur wenn die **Kreditwürdigkeitsprüfung** positiv ist, dürfen wir den Darlehensvertrag mit Ihnen abschließen. Eventuell sehen wir, dass Sie das Darlehen mit Ihrem Einkommen oder Ihrem Vermögen nicht zurückzahlen können. Dann dürfen wir den Darlehensvertrag nicht mit Ihnen abschließen. Vielleicht gibt es neben Ihnen noch einen weiteren Darlehensnehmer, zum Beispiel Ihren Ehepartner oder Ihre Ehepartnerin. Dann prüfen wir, ob Sie gemeinsam das Darlehen zurückzahlen können.

Sie haben das Recht, eine Kopie vom Entwurf des Darlehensvertrages zu bekommen. Dafür müssen Sie kein Entgelt an uns zahlen. Das gilt aber nur, wenn wir uns sicher sind, dass wir den Darlehensvertrag mit Ihnen abschließen wollen.

Meist nehmen wir bei der Erstellung des Angebots und der Kreditwürdigkeitsprüfung eine **Datenbank-Abfrage** vor, zum Beispiel bei der Schufa. Dabei beachten wir die Vorgaben des Datenschutzes.

Eventuell zeigt die Datenbank-Abfrage, dass wir Ihre Kreditanfrage ablehnen müssen. Dann werden wir Sie unverzüglich und unentgeltlich darüber informieren.

## 1.3 Wie kommt es zum Vertragsabschluss?

Es kommt zum Vertragsabschluss, wenn wir uns mit Ihnen über das Darlehen geeinigt haben. Alle Regelungen zum Darlehen vereinbaren wir im Darlehensvertrag. Das sind zum Beispiel Regelungen zum Betrag des Darlehens, zur Besicherung (siehe 1.5), zu den Zinsen (siehe 1.6) und zur Rückzahlung (1.9). Der Darlehensvertrag enthält auch standardisierte Regelungen: also allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB) oder Darlehensbedingungen. Der Darlehensvertrag muss schriftlich abgeschlossen werden. Das heißt: Sie müssen den Darlehensvertrag persönlich mit Ihrem Namen unterschreiben. Auch wir als Bank müssen den Darlehensvertrag unterschreiben. Für uns besteht eine Ausnahme, wenn der Darlehensvertrag mit Hilfe einer automatischen Einrichtung erstellt wird. Dann ist unsere Unterschrift nicht erforderlich. Eventuell kann der Darlehensvertag mit Hilfe einer elektronischen Signatur unterschrieben werden. In diesem Fall können Sie eine qualifizierte **elektronische Signatur** einfügen, das heißt in elektronischer Form persönlich mit Ihrem Namen unterschreiben.

## 1.4 Wie funktioniert die Auszahlung des Darlehens?

Im Darlehensvertrag vereinbaren wir mit Ihnen gewöhnlich Regelungen darüber, unter welchen Voraussetzungen wir Ihnen das Darlehen auszahlen **(Auszahlungsvoraussetzungen)**. Oft ist die Auszahlung davon abhängig, dass Sie die vereinbarte Sicherheit (Grundschuld, Hypothek) beim Notar bestellt haben. Beim Bau eines Hauses ist die Auszahlung oft davon abhängig, dass eine bestimmter Baufortschritt erreicht wurde.

Der **Auszahlungsbetrag** entspricht nicht dem vereinbarten Gesamtkreditbetrag (auch **Nettodarlehensbetrag** genannt). Er ist auch von den Kosten abhängig, die Ihnen durch die Aufnahme beziehungsweise Vergabe des Darlehens entstehen. Das können Kosten sein, die wir oder ein anderes Unternehmen Ihnen für das Darlehen oder in Verbindung mit dem Darlehen berechnen. Zum Beispiel können von dem Gesamtkreditbetrag Prämien für eine Restschuldversicherung an einen Versicherer abgehen. Der Auszahlungsbetrag ergibt sich also durch Abzug aller Kosten von dem Gesamtkreditbetrag. Der Gesamtkreditbetrag beziehungsweise Nettodarlehensbetrag ist der Höchstbetrag, auf den Sie aufgrund des Darlehensvertrags einen Anspruch haben.

Sie sind verpflichtet, das Darlehen abzunehmen. Alle Einzelheiten dazu finden Sie in ihrem Vertrag. Wenn Sie die Abnahme des Darlehens teilweise oder ganz ablehnen, sind Sie uns gegebenenfalls zum Schadenersatz verpflichtet. Diese Schadenersatz-Form wird als **Nichtabnahmeentschädigung** bezeichnet. Eine Nicht-abnahmeentschädigung kann anfallen, wenn Sie das Darlehen nicht mehr wollen und es daher nicht bei uns abrufen (das gilt nur für **festverzinsliche Darlehen,** siehe 1.6.1). Die Nichtabnahmeentschädigung wird nach denselben Grundsätzen berechnet wie die **Vorfälligkeitsentschädigung** (siehe 1.11).

## 1.5 Wie sind die Regelungen zur Besicherung des Darlehens?

Im Darlehensvertrag vereinbaren wir mit Ihnen, welche Sicherheiten wir von Ihnen für das Darlehen verlangen. Wir können Sie zum Beispiel verpflichten, eine Grundschuld zu unseren Gunsten (zu unserem Vorteil) zu bestellen.

Mit einer **Grundschuld** kann ein Grundstück zu Gunsten eines Darlehensgebers belastet werden: Die Bestellerin oder der Besteller der Grundschuld muss dem Darlehensgeber einen bestimmten Geldbetrag aus dem Grundstück zahlen. Das heißt: Das Grundstück (also eine Immobilie) haftet für das Darlehen. Man kann auch sagen: Das Grundstück (eine Immobilie) dient als Sicherheit.

Sollten wir den Darlehensvertrag kündigen, da Sie das Darlehen nicht wie vereinbart zurückzahlen, können wir die Sicherheiten **verwerten**. Zum Beispiel können wir das belastete Grundstück versteigern. Dazu müssen wir die Grundschuld vorher kündigen, und zwar mit einer Frist von sechs Monaten. Vor einer solchen Zwangsversteigerung werden wir Sie aber immer kontaktieren. Den Erlös aus der Zwangsversteigerung **(Verwertungserlös)** verwenden wir zur Rückzahlung unserer offenen Forderungen aus dem Darlehen. Wenn der Verwertungserlös nicht ausreicht, müssen Sie den restlichen Geldbetrag bezahlen. Wenn der

Verwertungserlös Ihre Schulden übersteigt, zahlen wir Ihnen den Übererlös gewöhnlich aus (Übererlös = Verwertungserlös minus offene Forderung und Versteigerungskosten). Im Darlehensvertrag oder separatem Sicherheitenvertrag regeln wir mit Ihnen, wie und wann wir die Sicherheiten verwerten dürfen.

## 1.6 Welche Zinsen werden erhoben?

Für das Darlehen müssen Sie Zinsen in einer vereinbarten Höhe zahlen. Daher spricht man auch von **Sollzinsen** beziehungsweise einem **Sollzins**. Der Sollzins ist der Preis dafür, dass wir Ihnen das Darlehen auszahlen und für eine bestimmte Zeit zur Verfügung stellen.

Man unterscheidet zwei Sollzins-Arten: den **gebundenen Sollzinssatz** (siehe 1.6.1) und den **veränderlichen Sollzinssatz** (siehe 1.6.2). Wir können den gebundenen oder den variablen Sollzinssatz mit Ihnen vereinbaren. Meist wird ein gebundener Sollzinssatz vereinbart.

Es kann auch eine **Bereitstellungsprovision (auch: Bereitstellungszinsen)** vertraglich vereinbart werden. In diesem Fall schulden Sie uns Bereitstellungszinsen für die Zeit bis zur vollständigen Auszahlung des Darlehens für den noch nicht ausgezahlten Betrag.

### 1.6.1 Was ist ein gebundener Sollzinssatz

Man spricht von einem gebundenen Sollzinssatz, wenn wir mit Ihnen einen festen (gleichbleibenden) Sollzinssatz vereinbaren. Der Sollzinssatz kann für die gesamte Vertragslaufzeit gebunden sein. Er kann aber auch für einen kürzeren Zeitraum gebunden sein: den sogenannten **Sollzinsbindungszeitraum**. Bei einem gebundenen Sollzinssatz wird das Darlehen auch als **festverzinsliches Darlehen** bezeichnet. Der Zinssatz wird auch als **Festzinssatz** bezeichnet.

Der Sollzinsbindungszeitraum kann kürzer sein als die Vertragslaufzeit. In diesen Fall vereinbaren wir den Sollzinssatz und die Rückzahlungsrate des Darlehens jeweils neu mit Ihnen. Sie können das Darlehen aber auch zum Ablauf des Sollzinsbindungszeitraums kündigen und zurückzahlen.

### 1.6.2 Was ist ein variabler Sollzinssatz

Man spricht von einem variablen Sollzinssatz, wenn sich der Sollzinssatz während der Vertragslaufzeit verändern kann. Natürlich sollen Sie wissen, wie sich der Sollzinssatz verändern kann. Dazu vereinbaren wir mit Ihnen einen Referenz-Zinssatz, der die Entwicklung des Sollzinssatzes bestimmt. Ein Referenz-Zinssatz ist ein Zinssatz, der objektiv und eindeutig bestimmt ist. Sie und wir können diesen jederzeit abrufen und überprüfen. Er muss öffentlich zugänglich sein. Der Referenz-Zinssatz bildet die Kosten der Kreditaufnahme an verschiedenen Märkten ab. Er ist variabel. Das heißt: Er kann sich verändern, also steigen oder sinken. Wir als Bank haben keinen Einfluss auf die Entwicklung des Referenz-Zinssatzes.

Im Darlehensvertrag wird geregelt, zu welchen Zeiten und unter welchen Umständen sich die Höhe des variablen Sollzinses ändert.

## 1.7 Was ist der effektive Jahreszins?

Der effektive Jahreszins entspricht den Gesamtkosten des Darlehens, für die Sie aufkommen müssen. Er wird als jährlicher Prozentsatz ausgedrückt. Der effektive Jahreszins hat den Zweck, dass Sie als Verbraucherin oder Verbraucher verschiedene Angebote zu Darlehen vergleichen können.

## 1.8 Welche Gesamtkosten entstehen Ihnen bei einem Darlehen?

Die Gesamtkosten bei einem Darlehen umfassen vor allem die Sollzinsen. Hinzu kommen alle Kosten, die für Sie in Verbindung mit dem Darlehensvertrag entstehen und die uns als Bank bekannt sind. Das können zum Beispiel Vermittlungsgebühren/-provisionen oder sonstige Kosten wie Grundbuchgebühren sein.

## 1.9 Wie funktioniert die Rückzahlung des Darlehens?

Sie sind verpflichtet, das Darlehen zurückzuzahlen. Im Darlehensvertrag vereinbaren wir mit Ihnen, wie Sie das Darlehen zurückzahlen müssen. Es gibt verschiedene Möglichkeiten der Rückzahlung: das Annuitätendarlehen (siehe 1.9.1), das Tilgungsdarlehen (siehe 1.9.2) und das Endfällige Darlehen (siehe 1.9.3).

### 1.9.1 Was ist ein Annuitätendarlehen

Wenn Sie ein Annuitätsdarlehen bei uns aufnehmen, zahlen Sie uns in regelmäßigen Abständen eine **Annuität**. Die Annuitätsraten können Sie zum Beispiel einmal im Monat oder vierteljährlich. zahlen. Die Annuität setzt sich aus einem **Tilgungsanteil** und einem **Zinsanteil** zusammen. Mit dem Tilgungsanteil zahlen Sie das Darlehen zurück. Dadurch wird der Darlehensbetrag Rate für Rate kleiner. Mit dem Zinsanteil begleichen Sie die laufenden Sollzinsen. Diese fallen auf den noch offenen Darlehensbetrag an. Daher ist zu Beginn der Zinsanteil an der Rate höher als der Tilgungsanteil. Je mehr Raten Sie zahlen, desto mehr sinkt der Zinsanteil. Und der Tilgungsanteil an der Rate steigt. Die Annuität bleibt aber während des Sollzinsbindungszeitraums immer gleich hoch.

### 1.9.2 Was ist ein Tilgungsdarlehen?

Tilgung ist das Fachwort für Rückzahlung. Wenn Sie ein Tilgungsdarlehen bei uns aufnehmen, zahlen Sie das Darlehen in gleichleibenden Tilgungsraten zurück. Die Tilgungsraten fallen zum Beispiel monatlich oder vierteljährlich an. Die monatliche Tilgungsrate wird wie folgt ermittelt: Der Darlehensbetrag wird durch die Anzahl der Monate geteilt, für die wir Ihnen das Darlehen zur Verfügung stellen. Jede Rate, die Sie zahlen, verringert den aufgenommenen und nicht zurückgezahlten Darlehensbetrag. Neben der Tilgungsrate müssen Sie eine **Zinsrate** zahlen. Diese sinkt während der Vertragslaufzeit, weil Sie mit jeder Tilgungsrate den aufgenommenen Darlehensbetrag zurückzahlen. Dadurch sinken auch die Zinsen, die Sie pro Monat zahlen müssen. Insgesamt bedeutet das: Ihre monatliche Belastung wird mit der Zeit immer kleiner.

### 1.9.3 Was ist ein Endfälliges Darlehen?

Wenn Sie ein Endfälliges Darlehen bei uns aufnehmen, zahlen Sie das Darlehen in einer Summe am Ende der Vertragslaufzeit zurück. Bis zur Rückzahlung müssen Sie die Sollzinsen an uns zahlen. Der Unterschied zum Annuitätendarlehen ist, dass die Rückzahlung nicht während der Vertragslaufzeit erfolgt. Daher hat die Rate keinen Tilgungsanteil. Sie entspricht komplett dem **Zinsanteil**. Sie können ein Endfälliges Darlehen durch **Eigenmittel** zurückzahlen, zum Beispiel durch Ihr Vermögen. Sie können dieses aber auch mit einem **Tilgungsersatzmittel** zurückzahlen. Tilgungsersatzmittel sind zum Beispiel ein Bausparvertrag (mit Bauspardarlehen) oder eine Kapital-Lebensversicherung. Diese besparen Sie dann parallel zum Darlehensvertrag. Wir übernehmen keine Garantie dafür, dass Sie das Darlehen komplett mit dem Tilgungsersatzmittel zurückzahlen können. Daher müssen Sie damit rechnen, dass Sie das Darlehen auch durch **andere Mittel** zurückzahlen müssen. Andere Mittel sind zum Beispiel ein Sparguthaben oder eine Geldleistung aus dem Ablauf einer Versicherung. Zudem müssen Sie damit rechnen, dass Sie ein **weiteres Darlehen** aufnehmen müssen.

## 1.10 Was passiert bei verspäteten Zahlungen?

Sollten Sie Zahlungen verspätet leisten, fallen gegebenenfalls gesetzliche Verzugszinsen an. Zusätzlich können weitere **Verzugskosten** anfallen.

Bitte beachten Sie: Wenn Sie Zahlungen nicht leisten, kann das schwere Folgen für Sie haben. Zum Beispiel können wir eine Zwangsversteigerung des belasteten Grundstücks einleiten. Oder es kann in der Zukunft schwer für Sie werden, ein Darlehen zu bekommen.

## 1.11 Ist eine vorzeitige Rückzahlung möglich?

Sie können das Darlehen jederzeit vorzeitig zurückzahlen, also vor dem vereinbarten Zeitpunkt der Rückzahlung. Bei einem Immobiliar-Verbraucherdarlehensvertrag gibt es aber Einschränkungen.

Eventuell wollen Sie das Darlehen während eines Sollzinsbindungszeitraums zurückzahlen. Dann müssen Sie ein **berechtigtes Interesse** an der Rückzahlung haben. Das gilt zum Beispiel in dem folgenden Fall: Sie wollen die Immobilie verkaufen. Mit dem Kaufpreis wollen Sie dann das Darlehen vorzeitig zurückzahlen.

Durch die vorzeitige Rückzahlung entsteht uns ein Schaden, weil uns Ihre Zinsen entgehen. Diesen Schaden müssen Sie uns ersetzen. Das heißt: Wir stellen einen Schadensersatz-Anspruch gegen Sie. Diesen bezeichnet man als **Vorfälligkeitsentschädigung**.

Die Höhe der Vorfälligkeitsentschädigung berechnen wir nach den Grundsätzen, die die Rechtsprechung entwickelt hat. Sie hängt von der Restdauer der Sollzinsbindung und dem Zinsniveau zum Zeitpunkt der Rückzahlung ab. Informationen zur Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung finden Sie im Darlehensvertrag und in den VVI (im ESIS-Merkblatt). Im ESIS-Merkblatt finden Sie auch Beispiele für die Höhe einer Vorfälligkeitsentschädigung.

Sie müssen damit rechnen, dass die Vorfälligkeitsentschädigung sehr hoch sein kann. Das gilt vor allem für die folgenden Fälle: Das Darlehen hat noch eine lange restliche Sollzinsbindung. Oder das allgemeine Zinsniveau ist seit dem Abschluss des Darlehensvertrages gesunken.

Bei Darlehen mit veränderlichem Sollzinssatz berechnen wir Ihnen keine Vorfälligkeitsentschädigung. Hier können Sie das Darlehen jederzeit ganz oder teilweise vorzeitig zurückzahlen. Sie müssen kein berechtigtes Interesse an der vorzeitigen Rückzahlung haben.

## 1.12 Wie sind die Kündigungsbedingungen?

Bei einer Kündigung des Darlehensvertrages unterscheidet man die **ordentliche Kündigung** (siehe 1.12.1) und die **außerordentliche Kündigung** (auch: Kündigung aus wichtigem Grund, siehe 1.12.2).

### 1.12.1 Wann ist eine ordentliche Kündigung möglich?

Bei einer ordentlichen Kündigung muss eine **Kündigungsfrist** eingehalten werden. Die Kündigungsfrist ist davon abhängig, ob eine gebundener Sollzinssatz oder ein variabler Sollzinssatz vereinbart wurde. Bei einem gebundenen Sollzinssatz ist die Kündigungsfrist wiederum von der Vertragslaufzeit abhängig.

Für den **gebundenen Sollzinssatz** gilt:

– Sie können den Darlehensvertrag zum Ende der Zinsbindung kündigen. Die Kündigungsfrist beträgt 1 Monat.
– Zinsbindung über 10 Jahre: Sie können den Darlehensvertrag 10 Jahre nach der kompletten Auszahlung des Darlehens oder der letzten Festzinsvereinbarung kündigen. Die Kündigungsfrist beträgt dann 6 Monate.

Für den **variablen Sollzinssatz** gilt: Sie können den Darlehensvertrag jederzeit kündigen. Sie müssen eine Kündigungsfrist von 3 Monaten einhalten.

### 1.12.2 Wann ist eine außerordentliche Kündigung (Kündigung aus wichtigem Grund) möglich?

Bei einer außerordentlichen Kündigung muss **keine Kündigungsfrist** eingehalten werden. Die Voraussetzungen dafür sind: Ihnen als Verbraucherin oder Verbraucher kann nicht zugemutet werden, dass Sie am Darlehensvertrag festhalten. Oder uns als Bank kann nicht zugemutet werden, dass wir am Darlehensvertrag festhalten. Es muss also ein **wichtiger Grund** für die Kündigung vorliegen. Deshalb spricht man auch von einer **Kündigung aus wichtigem Grund.** Ein wichtiger Grund ist häufig, dass eine Verbraucherin oder ein Verbraucher die vereinbarten Zahlungen nicht leistet. Dann liegen die gesetzlichen Voraussetzungen für eine außerordentliche Kündigung der Bank vor.

### 1.13 Gibt es ein Widerrufsrecht?

Wenn Sie einen Darlehensvertrag mit uns abschließen, steht Ihnen ein **Widerrufsrecht** zu. Wenn Sie den Darlehensvertrag widerrufen, sind Sie nicht mehr an den Darlehensvertrag gebunden. So üben Sie Ihr Widerrufsrecht aus:

– Sie müssen eine Widerrufsfrist einhalten. Die Widerrufsfrist beträgt 14 Tage. Sie beginnt gewöhnlich nach Abschluss des Darlehensvertrages.
– Sie können den Widerruf innerhalb der Widerrufsfrist mündlich oder schriftlich leisten. Sie müssen diesen nicht begründen.
– Und Sie müssen den Widerruf an uns als Darlehensgeber richten.

Bitte beachten Sie: Eventuell haben Sie den Darlehensbetrag bereits bekommen, wenn Sie den Darlehensvertrag widerrufen. Dann müssen Sie den Darlehensbetrag innerhalb von 30 Tagen nach Ihrem Widerruf an uns zurückzuzahlen. Für diesen Zeitraum fallen Sollzinsen an, die man auch als **Tageszinsen** bezeichnet. Wie hoch diese sind, können Sie der Widerrufsinformation entnehmen.

## 2. Ihre Möglichkeiten bei einer Beschwerde

Sie sind mit unserer Dienstleistung nicht zufrieden? In diesem Teil informieren wir Sie, welche Möglichkeiten Sie bei einer Beschwerde haben.

### 2.1 Kundenbeschwerden

Sie können Ihre Beschwerde über verschiedene Wege bei uns melden:
Beispiel:
– persönlich bei Ihrer Beraterin/Ihrem Berater oder in einer Filiale der UniCredit Bank GmbH
– telefonisch bei Ihrer Beraterin/Ihrem Berater oder unter +49 89 378 0
– per E-Mail an Ihre Beraterin/Ihrem Berater oder an beschwerdemanagement@unicredit.de
– schriftlich an: UniCredit Bank GmbH, Beschwerdemanagement PPV9B1 80311 München
– per Online-Formular: Beschwerde einreichen | HypoVereinsbank (HVB)

Weitere Informationen zum Thema Beschwerde finden Sie im Internet unter Beschwerde einreichen | HypoVereinsbank (HVB)

### 2.2 Außergerichtliche Streitschlichtung

Sie haben eine Beschwerde bei uns eingelegt, aber es wurde keine Lösung gefunden? Dann haben Sie die Möglichkeit einer außergerichtlichen Streitbeilegung. Als Bank nehmen wir am Streitbeilegungsverfahren der folgenden Verbraucher-Schlichtungsstelle teil: **Ombudsmann der privaten Banken.** Dort können Sie sich an den Ombudsmann der privaten Banken wenden. Dieser kümmert sich um Ihre Beschwerde: Er vermittelt zwischen Ihnen als Verbraucherin oder Verbraucher und uns als Unternehmen.

Allgemeine Informationen zum Ombudsmann der privaten Banken finden Sie unter www.bankenombudsmann.de. Informationen zum genauen Ablauf des Ombudsmann-Verfahrens finden Sie in der **Verfahrensordnung des Ombudsmanns der privaten Banken.** Wir stellen Ihnen die Verfahrensordnung auf Wunsch gern zur Verfügung. Sie können diese aber auch im Internet einsehen: auf der Website des Bundesverbandes deutscher Banken e. V. unter www.bankenverband.de.

Sie müssen Ihre Beschwerde schriftlich an den Ombudsmann der privaten Banken schicken, zum Beispiel per Brief, Fax oder E-Mail.

**Adresse:** Ombudsmann der privaten Banken
Geschäftsstelle
Postfach 04 03 07
10062 Berlin

**Fax:** 030 1663-3169

**E-Mail:** schlichtung@bdb.de

## 3. Merkmale der Barrierefreiheit unserer Dienstleistung

Sie möchten wissen, wie wir mit unserer Dienstleistung die Anforderungen des Barrierefreiheitsstärkungsgesetzes (BFSG) erfüllen? In diesem Teil informieren wir Sie über die Merkmale der Barrierefreiheit unserer Dienstleistung.

Zum Hintergrund: Das BFSG verpflichtet uns unter anderem, die **Richtlinien für barrierefreie Webinhalte** einzuhalten. Diese Richtlinien sollen es ermöglichen, Webinhalte für alle Menschen so barrierefrei wie möglich zu gestalten. Das gilt insbesondere für Menschen mit Behinderung. Den Richtlinien liegen die folgenden **vier Prinzipien der Barrierefreiheit** zugrunde:

– **Wahrnehmbarkeit:** Möglichst alle sollen die Informationen und IT-Funktionen wahrnehmen können. Das heißt zum Beispiel für uns: Wir müssen sicherstellen, dass es zu Bildern und Grafiken Alternativtexte gibt.
– **Bedienbarkeit:** Möglichst alle sollen die IT-Funktionen bedienen können. Das heißt zum Beispiel für uns: Wir müssen sicherstellen, dass unsere Webinhalte mit einer Tastatur bedient werden können.
– **Verständlichkeit:** Für möglichst alle sollen die Webinhalte lesbar und klar verständlich sein. Das heißt zum Beispiel für uns: Wir müssen unsere Webinhalte in einer möglichst einfachen Sprache anbieten.
– **Robustheit:** Die Webinhalte müssen mit sogenannten assistiven Technologien möglichst kompatibel sein. Assistive Technologien sind zum Beispiel Programme zum Vorlesen oder Vergrößern von Webinhalten, aber auch zur Verwandlung von Sprache in Text. Das heißt zum Beispiel für uns: Wir müssen Standards für die Nutzung von assistiven Technologien einhalten, zum Beispiel Standards zur technischen Struktur und zur Kennzeichnung der Webinhalte.

Wir erfüllen mit unseren Dienstleistungen die Anforderungen des BFSG, indem wir diese Prinzipien umsetzen.

### 3.1 Barrierefreiheit der Dienstleistungen

Das sind die Merkmale der Barrierefreiheit unserer **Dienstleistung** in Verbindung mit einem Immobiliar-Verbraucherdarlehensvertrag:

– Wir bieten Ihnen unsere Dienstleistung wie folgt an: in papierhafter Form durch Aushändigung in unseren Filialen und durch Übersendung per Post sowie teilweise über Online-Kanäle.
– Wir stellen Ihnen den Darlehensbetrag zur Verfügung entweder durch Auszahlung auf Ihr Konto oder durch Eigenverfügung über die eingeräumte Kreditlinie.

### 3.2 Barrierefreiheit dieser Information

Das sind die Merkmale der Barrierefreiheit **dieser Information:**

– Wir stellen Ihnen diese Information über verschiedene sensorische Kanäle zur Verfügung. Sie können diese daher etwa lesen oder sich mittels assistiven Technologien vorlesen lassen. Diese Information finden Sie auf der Internetseite der UniCredit Bank GmbH unter https://www.hypovereinsbank.de/hvb/footer/barrierefreiheit.

– Die Inhalte dieser Information sind in einer leicht verständlichen Sprache. Das Sprachniveau B2 des Gemeinsamen Europäischen Referenzrahmens für Sprachen (GER) wird nicht überschritten. Bitte beachten Sie: Das gilt nicht für den eigentlichen Dienstleistungsvertrag sowie die Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) und die Vorvertraglichen Informationen (VVI), die mit dem Dienstleistungsvertrag verbunden sind.
– Das Layout dieser Information hat eine besondere Gestaltung. Die Schriftart, die Zeilenlänge, der Zeilenabstand und die Hervorhebung von wichtigen Texten sind möglichst benutzerfreundlich gewählt worden.

### 3.3 Barrierefreiheit von Dokumenten zu unseren Dienstleistungen

Die **Dokumente** zu unseren Dienstleistungen haben in der Regel das Dateiformat PDF. Diese Dokumente können mit den gängigen PDF-Viewern geöffnet und bedient werden.

## 4. Zuständige Marktüberwachungsbehörde

Sie haben Probleme mit der Barrierefreiheit unserer Dienstleistungen? In diesem Teil informieren wir Sie, an wen Sie sich in diesem Fall wenden können. Sie finden hier Angaben über die zuständige Marktüberwachungsbehörde. Sie finden, dass unsere Dienstleistung nicht den Anforderungen des Barrierefreiheitsstärkungsgesetzes (BFSG) entspricht? In diesem Teil informieren wir Sie, an wen Sie sich in diesem Fall wenden können.

Die zuständige Behörde heißt: **Marktüberwachungsstelle der Länder für die Barrierefreiheit von Produkten und Dienstleistungen (MLBF).**

Die MLBF überprüft, ob Wirtschaftsakteure bestimmte gesetzliche Vorschriften beachten. Auch wir als Bankunternehmen werden von der MLBF überwacht.

Wenn Sie Probleme bei der Nutzung unserer Dienstleistung haben, können Sie einen Antrag bei der MLBF stellen. Diese wird dann gegebenenfalls gesetzliche Maßnahmen gegen uns einleiten (Rechtsgrundlage: Abschnitt 6 oder Abschnitt 7 BFSG).

In Ihrem Antrag können Sie geltend machen, dass wir gegen eine Anforderung des BFSG verstoßen.
Oder Sie können geltend machen, dass wir gegen eine Anforderung der Verordnung zum Barrierefreiheitsstärkungsgesetz (BFSGV) verstoßen. (Die BFSGV wurde nach § 3 Absatz 2 BFSG erlassen.)

Die Adresse der MLBF lautet:

**Adresse:** noch nicht bekannt gegeben.

**Telefon:** noch nicht bekannt gegeben.

**E-Mail:** noch nicht bekannt gegeben.